

# Verfahrensvermerke

## Bebauungsplan Nr. 109 „Linderner Straße III“

### Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 (2) Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit geltenden Fassungen hat der Rat der Stadt Sulingen diesen Bebauungsplan Nr. 109 „Linderner Straße III“ bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sulingen, den 04.04.2016 SIEGEL Der Bürgermeister/ gez. Rauschkolb

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 16.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 109 „Linderner Straße III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 24.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sulingen, den 04.04.2016 Der Bürgermeister/ gez. Rauschkolb

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Sulingen hat in seiner Sitzung am 24.03.2015 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 109 „Linderner Straße III“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 18.05.2015 bis 19.06.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgeteilt.

Sulingen, den 04.04.2016 Der Bürgermeister/ gez. Rauschkolb

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sulingen hat den Bebauungsplan Nr. 109 „Linderner Straße III“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 13.08.2015 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sulingen, den 04.04.2016 Der Bürgermeister/ gez. Rauschkolb

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 109 „Linderner Straße III“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 01.03.2016 im Amtsblatt Nr. 4/ 2016 des Landkreises Diepholz bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 01.03.2016 rechtsverbindlich geworden.

Sulingen, den 04.04.2016 Der Bürgermeister/ gez. Rauschkolb

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 109 „Linderner Straße III“ ist - eine nach § 214 (1) BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; - eine unter Berücksichtigung des § 214 (2) BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und - nach § 214 (3) BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Sulingen, den

Unterschrift

### Plangrundlage

Karte: ALK - Stadt Sulingen, 2014, Maßstab 1:1000, aktualisiert 10.09.2014  
Stadt Sulingen, Gemarkung Sulingen, Flur 19 L4-196/2014  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Herausgebervermerk:  
© 2014, Landesamt für Geoinformation und Landerwicklung Niedersachsen (LGLN)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebauliche bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.08.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Sulingen, den 08.07.2016 gez. Baudewig  
Katasteramt Sulingen

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GbR mbH, Offener Str. 33a, 26 121 Oldenburg, 0441-74210  
Oldenburg, den 10.08.2015 gez. Schneider

# Textliche Festsetzungen

## § 1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkung

§ 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 4 (2) BauNVO):  
• Läden mit Verkaufsflächen von mehr als 50m²;  
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

§ 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 (3) BauNVO).

## § 2 Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

## § 3 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen

§ 3.1 Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird begrenzt auf 9,50 m (§ 9 (3) BauGB). Zu messen ist ab der fertigen Erschließungsstraße, in der Mitte der Straßenfront (§ 18 (1) BauNVO).

§ 3.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,40 m (§ 9 (3) BauGB) gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmittelle der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (§ 18 (1) BauNVO).

## § 4 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Gebäudeabstand von 1,00 m eingehalten wird (§ 23 (5) BauNVO). Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen für die Zu- und Abfahrten jedoch mindestens 3 m Länge vorhanden sein (§ 2 GaVO).

## § 5 Pflanzgebot

Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder standortheimischer Laubbaum an geeigneter Stelle auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Hierfür ist aus der nachfolgenden Liste zu wählen. Die Pflanzqualität muss aus Hochstämmen mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm bestehen. Für abgängige Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB). Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

Bäume sind in einem Abstand von mindestens 2 m zur Nachbargrenze zu pflanzen.			
Botanischer Name	Baum	Botanischer Name	Baum
Acer campestre	Feld-Ahorn	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Fagus sylvatica	Rotbuche
Acer rubrum	Rotahorn	Fraxinus alnus	Faulbaum
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Fraxinus excelsior	Esche
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Corylus avellana	Hasel	Sorbus aucuparia	Eberesche (Vogelbeere)
Vitis cordata	Winter-Linde	Salix minor	Feld-Ulme
Obstbäume eigener Wahl			

## § 6 Kompensation

Dem Plangebiet werden folgende Kompensationsmaßnahmen auf Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet:

**Kompensationsmaßnahme 1 – naturnah gestaltete Regenrückhaltebereiche:**  
Auf dem Flurstück Nr. 5, Flur 19, Gemarkung Sulingen werden auf einer Fläche von bis zu 4.250 m² zwei naturnah Regenrückhaltebereiche angelegt, die das anfallende unbelastete Niederschlagswasser des Baugebietes aufnehmen und nur gedrosselt der Vorflut zuführen. Die nicht als Stauraum für Wasser benötigten Flächen sind naturnah zu gestalten und in die Landschaft einzubinden. Es sind unterschiedliche Böschungsneigungen und ein Zusammenwirken von Mikroorganismen, Boden- und Sumpf-/Wasserpflanzen umzusetzen.

**Kompensationsmaßnahme 2 – Neuanlage von Wald:**  
Auf dem Flurstück Nr. 5, Flur 19, in der Gemarkung Sulingen wird auf einer Fläche von insgesamt 3.750 m² als Kompensationsmaßnahme ein Wald neuangelegt. Verwendet werden Gehölze der potenziellen natürlichen Vegetation aus regionalem Pflanzgut.

Es sind Gehölze I. und II. Ordnung im Kernbereich, Gehölze III. Ordnung und Sträucher in den Randbereichen zu pflanzen. Es wird von durchschnittlichen Pflanzabständen von rd. 2 m x 2 m ausgegangen. Auf die Vorgabe eines schematischen Pflanzrasters wird verzichtet, damit sich vielfältige Lebensgemeinschaften und ggf. auch frühe halboffene Sukzessionsstadien auf Teilflächen entwickeln können.

Zu wählen ist insbesondere aus nachfolgender Artenliste:			
Gehölz	Botanischer Name	Einstufung	Pflanzgut
Stieleiche	Quercus robur	I. Ordnung	Jungpflanze, dreijährig verschult, Höhe 80 cm bis 120 cm
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	I. Ordnung	Jungpflanze, dreijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm
Sandbirke	Betula pendula	II. Ordnung	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm
Weißdorn	Crataegus monogyna	III. Ordnung	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm
Haselnuß	Corylus avellana	Strauch	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm
Traubenkirsche	Prunus padus	Strauch	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm
Holunder	Sambucus nigra	Strauch	Jungpflanze, zweijährig verschult, Höhe 60 cm bis 100 cm

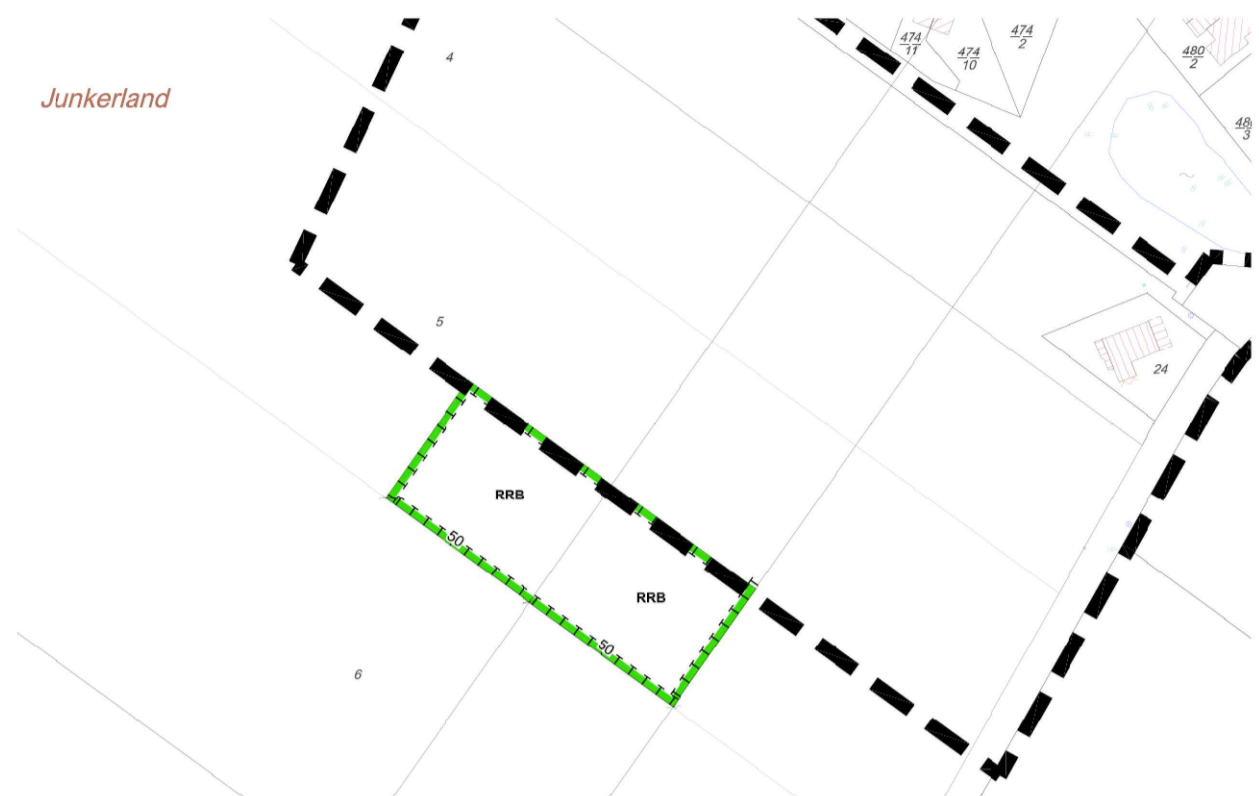
# Nachrichtliche Übernahme

**Bewilligungsfeld** - Das Planvorhaben befindet sich Bewilligungsfeld Scholen-Buchhorst I Erweiterung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (Bergbauabreicherung-Konzession). Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bewilligungsfeld ist der Konzessionshalter verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen.

**20 kV-Erdkabel** - Im Nordosten des Plangebietes verläuft ein 20 kV-Erdkabel. Auch dieses wird nachrichtlich in den Plan mit dem bestehenden Schutzstreifen von 0,50 m übertragen. Eine Bebauung dieses Kabels ist nicht zulässig. Die Schutzinweise sind zu beachten.

# Zuordnung von Kompensationsflächen

## Kompensationsmaßnahme 1 - naturnah gestaltete Regenrückhaltebereiche



## Kompensationsmaßnahme 2 - Anlage einer Waldfläche



# Hinweise

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 (1) NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Der Landkreis geht davon aus, dass zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verweigert werden oder kann mit erheblichen Auflagen verbunden sein (Oberbodenabtrag mit zahllosem Schaufelbagger, archäologische Begleitung etc.). Die Stadt Sulingen wird zur Berücksichtigung des Sachverhaltes den Beginn der öffentlichen Straßen- und Ausbauarbeiten 4 Wochen vorher schriftlich der Behörde anzeigen um eine Begutachtung vor Ort zu ermöglichen. Durch die Arbeiten an der Straße entsteht ein gesamter Querschnitt durch das Plangebiet, der Aufschlüsse über mögliche Bodenfunde erlauben wird. Art und erforderliche Maßnahmen der Prospektion können noch vor Ort erfolgen.

**Altablagerungen** - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

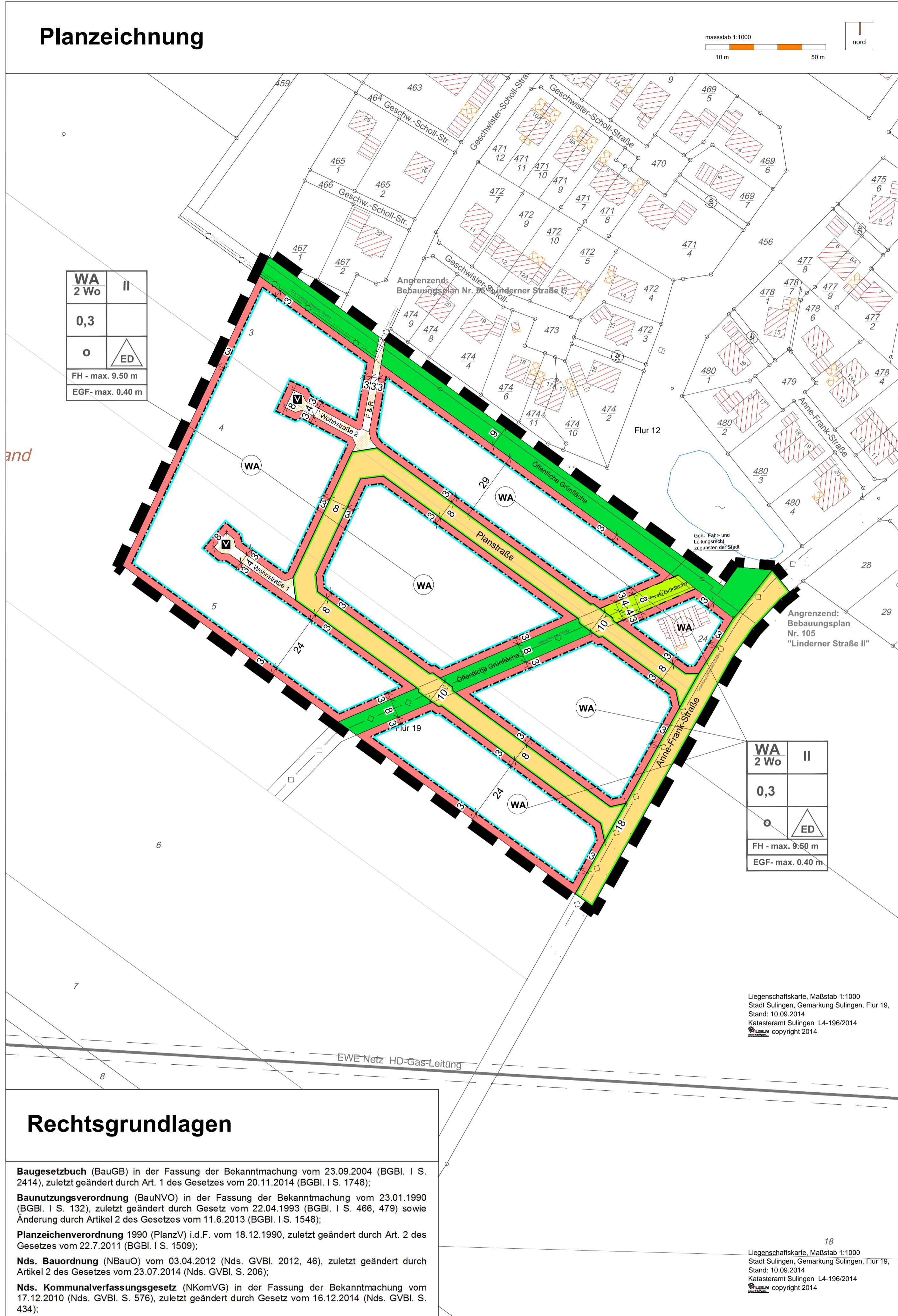
**Immissionen landwirtschaftlicher Flächen** - Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind jedoch unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

**Leitungsbetreiber** - Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

**Kampfmittel** - Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion zu informieren.

**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften – speziell DIN 18 005, DIN 4109) können bei der Stadt Sulingen im Rathaus, Fachbereich III – Bauen und Ordnung, eingesehen werden.

# Planzeichnung



WA	2 Wo	II
0,3		
o		ED
FH - max. 9,50 m		
EGF - max. 0,40 m		

WA	2 Wo	II
0,3		
o		ED
FH - max. 9,50 m		
EGF - max. 0,40 m		

Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000  
Stadt Sulingen, Gemarkung Sulingen, Flur 19,  
Stand: 10.09.2014  
Katasteramt Sulingen L4-196/2014  
© 2014 copyright 2014

Liegenschaftskarte, Maßstab 1:1000  
Stadt Sulingen, Gemarkung Sulingen, Flur 19,  
Stand: 10.09.2014  
Katasteramt Sulingen L4-196/2014  
© 2014 copyright 2014

# Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung § 1, § 5

**Maß der baulichen Nutzung**  
**0,3** Grundflächenzahl siehe textliche Festsetzung § 3  
**FH** Maximale Firsthöhe siehe textliche Festsetzung § 3  
**EGF** Erdgeschossfußbodenhöhe siehe textliche Festsetzung § 3  
**II** Maximale Zahl der Vollgeschosse  
**2 Wo** Maximal zwei Wohnungen pro Gebäude bzw. Doppelhaus siehe textliche Festsetzung § 2

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
**Baugrenze** siehe textliche Festsetzung § 4  
**Nicht überbaubare Fläche**  
**Überbaubare Fläche**  
**Offene Bauweise**  
**Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**

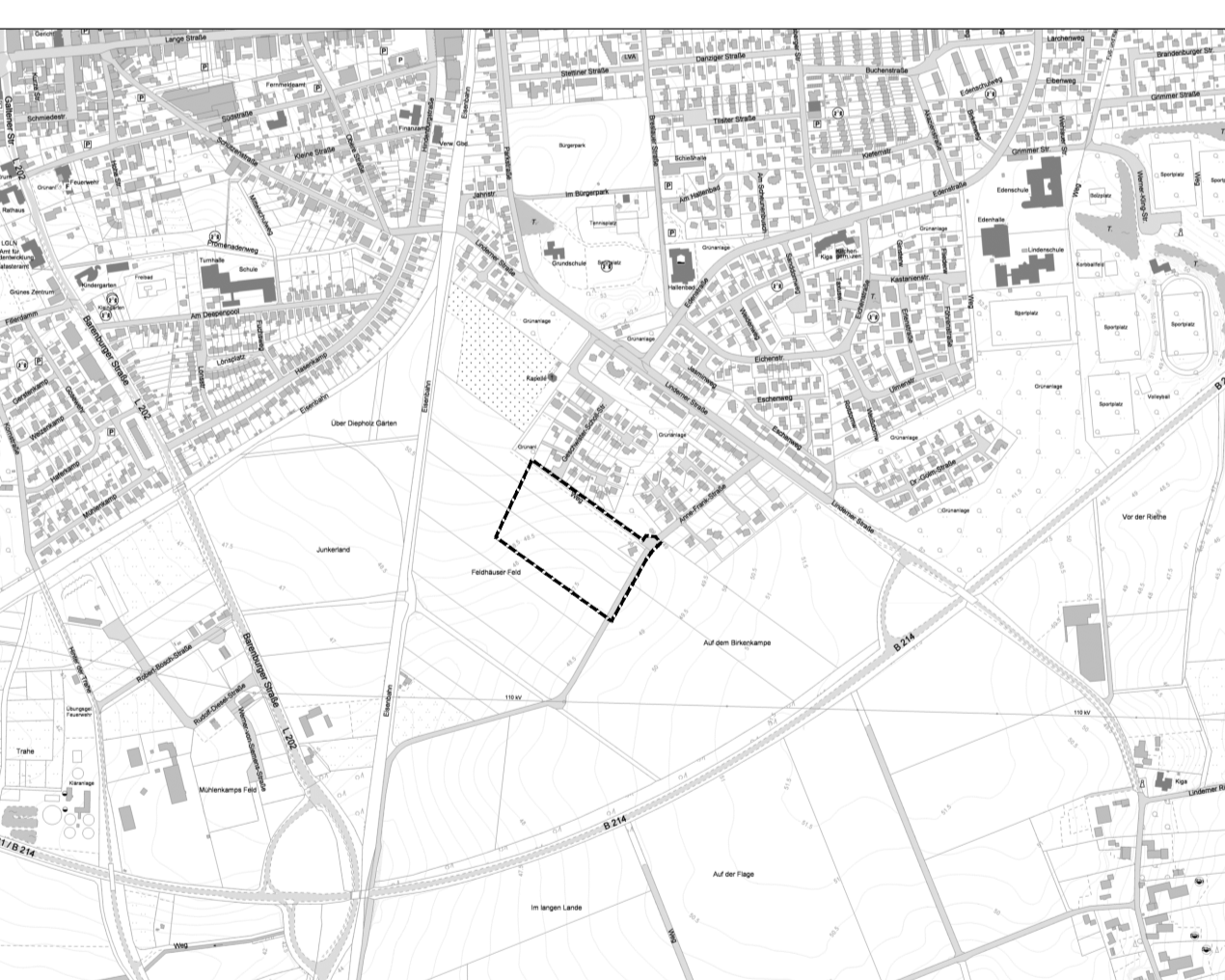
**Verkehrsflächen**  
**Straßenverkehrsfläche**  
**Straßenbegrenzungslinie** siehe textliche Festsetzung § 4

**Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:**  
**Verkehrsberuhigter Bereich**  
**Fuß- und Radweg**

**Grünflächen**  
**Öffentliche Grünfläche**  
**Private Grünfläche**

**Sonstige Planzeichen**  
**Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen**  
**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche**  
**Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**  
**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und Zur Entwicklung von Natur und Landschaft** außerhalb Plangebiet im Beispiel

## Übersichtsplan



# Bebauungsplan Nr. 109 "Linderner Straße III"

**Stadt Sulingen**  
**Landkreis Diepholz**

Stand: Satzungsbeschluss vom 13.08.2015

Offener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 Fax 0441 74 211

**Abschrift**